

1974 ANNUAL REPORT

TD REALTY INVESTMENTS

ADVISER: THE TORONTO-DOMINION BANK

INVESTMENT POLICY AND OBJECTIVES

The objective of TD Realty Investments is to build up a portfolio of mortgage and real estate investments for its Unitholders that will meet three fundamental requirements: 1) quality security, 2) a good rate of return, and 3) long-term capital appreciation. Experience has taught us that the one factor that goes farthest towards satisfying all these criteria is diversification. In this regard, the Trust is in a favoured position through having as its Adviser, The Toronto-Dominion Bank, which by virtue of its more than 860 branches across Canada and the lending skills of its personnel, provides a tremendous generating force for loan applications of all types and in every location. These facilities will continue to be used to the full to further the interests of the Trust. At December 31, 1974, the Trust's total loan commitments were diversified geographically as follows: Quebec 11.9%, Ontario 62.8%, Prairie Provinces 4.9%, British Columbia 19.4% and foreign 1.0%.

The following is representative of the types of loans and investments the Trust seeks.

Residential Mortgages – In response to a national need for increased housing, the Trust intends that residential mortgages will continue to hold an important position in its portfolio. Such loans may be either N.H.A. or conventional mortgage loans on single or multiple family units of all types.

Mortgage Loans on Income-Producing Property – Loans will be made to provide permanent mortgage financing on a broad range of commercial and industrial properties such as shopping centres, office buildings, warehouses, manufacturing facilities, and hotels. These investments will be secured by first mortgages on the property with loan-to-value ratios normally up to 75%, but ratios in excess of this figure will be considered if either the excess is insured, the financial responsibility of the parties concerned is undoubted, or the property itself has special characteristics which tend to enhance its long term value.

Development Mortgage Loans – Short-term loans will be made to assist financing the acquisition of unimproved land and the cost of converting it into serviced lots where we are satisfied the lots can be brought to market within a short term and a market exists for the finished product.

Construction Mortgage Loans – In conjunction with the Trust's Adviser, and other major lenders, TD Realty Investments is actively participating in construction loans on numerous types of development including residential, commercial, and industrial properties.

Standing Loans – This is short-term mortgage financing against completed projects, and is designed to give the developer a period of time to lease the premises and arrange long-term financing based on economic values rather than cost.

Wrap-Around Loans – The Trust is prepared to make investments in wrap-around loans when a property's value justifies making an additional loan subject to an outstanding prior mortgage and when it is not possible or desirable to retire the prior encumbrance. The principal amount of the wrap-around loan is equal to the outstanding balance under the prior mortgage and the amount of new money required. Normally, as holder of the wrap-around mortgage, the Trust would assume responsibility for payments required under the prior encumbrance. Such loans offer owners of mortgaged property additional financing based on current real estate values and provide the Trust with an attractive rate of return on its investment.



OFFICERS AND TRUSTEES

Purchase Leaseback Financing – The Trust is prepared to purchase properties, lease them back to the vendor on rental terms which are sufficient to amortize essentially the acquisition cost and provide a reasonable return on investment. Rentals are normally based on a fixed interest component, but provision may be made for periodic re-negotiation of rental. These transactions sometimes include a purchase option which offers the Trust a bonus in place of the residual real estate values.

Real Estate Equity Investments – The Trust seeks equity investments in real estate projects which show promising income-producing capabilities.

Terms and conditions for each loan are tailored to suit the attendant circumstances. The keynote of the Trust's investment policy is creativity, and the Adviser's officers responsible for the Trust's investments have the necessary qualities to execute it and instill it in others by example and training. The on-going success of the Trust will be dependent, to a marked degree, upon the continuing availability of imaginative and capable personnel. The training of such people is one of our objectives.

R. M. Thomson, Chairman
G. E. W. Hemmans, President
and General Manager
T. G. O'Connor, Secretary
N. R. Roth, Treasurer
C. J. Woodward, Comptroller
W. G. Aberdein, Superintendent
M. L. Wales, Superintendent

R. M. Thomson, Chairman, TD Realty Investments
President, Toronto Dominion Bank
G. E. W. Hemmans, President and
General Manager, TD Realty Investments,
Vice-President, Toronto Dominion Bank
H. C. Bentall, Vancouver
President, The Dominion Construction
Company Limited

P. H. Davies, Toronto
President and Chief Operating Officer,
G&B Automated Equipment Limited

A. E. Diamond, Toronto
Chairman and Chief Executive Officer,
Cadillac Fairview Corporation Limited

G. C. Gray, Toronto
President, A. E. LePage Limited

A. B. Hockin, Toronto
Executive Vice-President, Toronto Dominion Bank

F. A. M. Huycke, Toronto
Partner, Osler, Hoskin & Harcourt,
Barristers and Solicitors

C. P. Keeley, Toronto
Retired, until December 31, 1973, Vice-Chairman,
McLeod, Young, Weir & Company Limited

R. W. Korthals, Toronto
Vice-President, Toronto Dominion Bank

A. Marcil, Montreal
President, Marcil Mortgage Corporation

W. C. Poole, Toronto
General Manager, Toronto Dominion Bank

D. A. B. Steel, Toronto
Partner, Borden & Elliot, Barristers & Solicitors

C. L. Townend, Toronto
Assistant General Manager, Toronto Dominion Bank

N. R. Wood, Toronto
President, Cadillac Fairview Corporation Limited



PRESIDENT'S REPORT

I am pleased to report that 1974 was another successful year for TD Realty Investments. This is particularly gratifying when it is remembered that it was accomplished during a period when financial markets were in a turmoil.

Throughout most of the year short-term rates increased much more rapidly and extensively than long-term, a combination of factors that could have caused trouble for the Trust had it not been for the fact that early in its history it had adopted the policy of using funds generated from short-term borrowing solely for investment in loans bearing floating rates. As a consequence the rate squeeze that persisted through a large part of 1974 had little impact on the activities of TD Realty Investments, and instead of net

income (exclusive of bonus interest) decreasing, as might have been expected, it increased in each successive quarter.

In the context of the foregoing we would point out that during the year the Trust lengthened the term of some of its borrowing by moving \$17.5 Million from short-term commercial paper into a floating rate note with a longer maturity.

As the financial statements included in this report indicate, the Trust has a substantial volume of investments that carry rights to bonus interest based on profits. During 1974, \$167,000, or nine cents a unit, was realized from this source, and our present estimate is that in 1975 such revenue will amount to \$75,000, all of which is expected to be received in the first quarter.

During the year the Trust's total commitments increased by \$52 Million (\$89 Million in 1973), most of which occurred in the first six months. This reflects the fact that as the

year progressed and economic conditions deteriorated not only did opportunities for good investments become fewer, but also the Trust's lending policies became more selective. The latter will continue until conditions improve, but, nonetheless we expect that commitments will increase by at least \$50 million in 1975.

While economic conditions made 1974 a difficult one for business, the Trust came through it in a very satisfactory manner. This would not have been possible without the hard work of the staff and the excellent counsel of the Trustees, and I would like to take this opportunity to thank all of them for their contribution.

G. E. W. Hemmans
President and General Manager

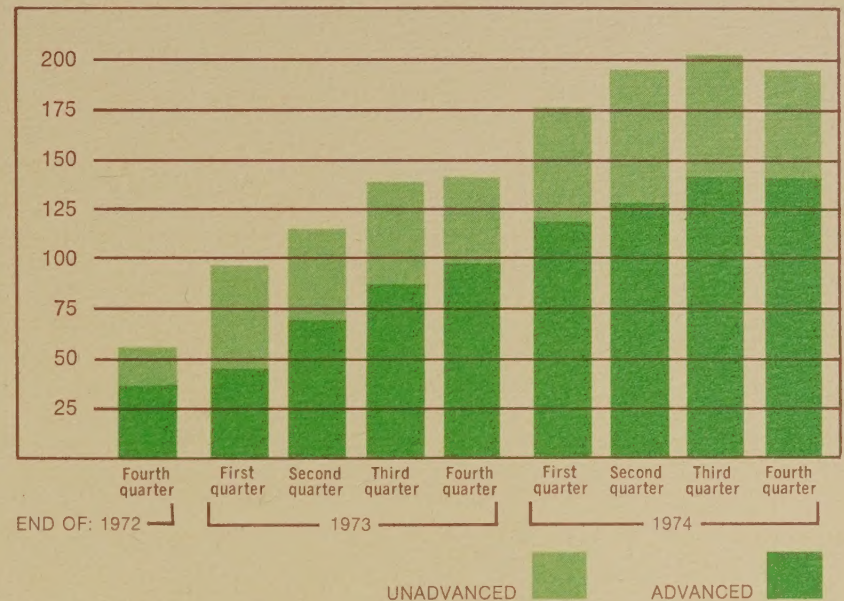


FINANCIAL HIGHLIGHTS

EARNINGS PER UNIT



LOAN COMMITMENTS (\$000's)



	1974	1973	1972
Net income for the year	\$ 4,635,000	\$ 3,197,000	\$ 553,000*
Net earnings per trust unit	\$ 2.48	\$ 1.76	\$ 0.31*
Number of trust units outstanding at end of the year	1,873,248	1,834,535	1,800,000

*For the period from inception on June 23, 1972 to December 31, 1972.



CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME AND UNDISTRIBUTED INCOME

for the year ended December 31, 1974
(with 1973 figures for comparison)

INCOME	1974	1973
Investment income	\$ 14,693,000	\$ 7,271,000
Fees and other income	455,000	202,000
Total income	<u>15,148,000</u>	<u>7,473,000</u>
EXPENSES:		
Short-term borrowing costs	5,079,000	434,000
Interest on floating rate senior note	428,000	—
Advisory fee (Note 5)	1,180,000	753,000
Mortgage servicing fee	169,000	108,000
Transfer agent fees	66,000	98,000
Capital tax	83,000	90,000
Trustee fees and expenses	37,000	39,000
Other (Note 6)	118,000	121,000
Total expenses (Note 9)	<u>7,160,000</u>	<u>1,643,000</u>
INCOME BEFORE INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	7,988,000	5,830,000
INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	<u>3,353,000</u>	<u>2,633,000</u>
NET INCOME FOR THE YEAR (Note 6)	4,635,000	3,197,000
UNDISTRIBUTED INCOME AT BEGINNING OF THE YEAR	200,000	200,000
	<u>4,835,000</u>	<u>3,397,000</u>
DIVIDENDS	<u>4,635,000</u>	<u>3,197,000</u>
UNDISTRIBUTED INCOME AT END OF THE YEAR	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>
EARNINGS PER TRUST UNIT (Note 8)	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 1.76</u>
DIVIDENDS PER TRUST UNIT	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 1.76</u>

See notes to consolidated financial statements.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

as at December 31, 1974
(with 1973 figures for comparison)

ASSETS	1974	1973
Cash and short-term investments	\$ 1,972,000	\$ 959,000
Interest and other receivables	1,698,000	992,000
Investments – at cost – Schedule 1	143,357,000	99,226,000
TOTAL	<u>\$147,027,000</u>	<u>\$101,177,000</u>
LIABILITIES		
Short-term notes payable	\$ 49,204,000	\$ 21,861,000
Floating rate senior note due 1980 (Note 2)	17,500,000	—
Accounts payable and accrued expenses	2,541,000	1,720,000
Refundable commitment fees	104,000	204,000
Dividends payable	1,265,000	1,027,000
Total liabilities	<u>70,614,000</u>	<u>24,812,000</u>
CAPITAL FUNDS		
1972 participating subordinated note (Note 3)	33,526,000	34,445,000
Equity:		
Trust units (Note 4)	42,687,000	41,720,000
Undistributed income	200,000	200,000
Total capital funds	<u>76,413,000</u>	<u>76,365,000</u>
TOTAL	<u>\$147,027,000</u>	<u>\$101,177,000</u>

On behalf of the Trustees:

R. M. THOMSON, TRUSTEE
G. E. W. HEMMANS, TRUSTEE

See notes to consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

for the year ended December 31, 1974
(with 1973 figures for comparison)

SOURCE OF FUNDS:	1974	1973
Net income for the year	\$ 4,635,000	\$ 3,197,000
Proceeds from issue of trust units	967,000	863,000
Proceeds from issue of floating rate senior note due 1980	17,500,000	—
Mortgage principal repayments	31,202,000	17,834,000
Short-term borrowings — net	27,343,000	21,861,000
Other — net	253,000	1,910,000
Total funds provided	<u>81,900,000</u>	<u>45,665,000</u>
APPLICATION OF FUNDS:		
Mortgage loans and other real estate investments	75,333,000	84,149,000
Dividends	4,635,000	3,197,000
Reduction of 1972 participating subordinated note	919,000	555,000
Total funds applied	<u>80,887,000</u>	<u>87,901,000</u>
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS	1,013,000	(42,236,000)
CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS AT BEGINNING OF THE YEAR	<u>959,000</u>	<u>43,195,000</u>
CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS AT END OF THE YEAR	<u>\$ 1,972,000</u>	<u>\$ 959,000</u>

See notes to consolidated financial statements.

AUDITOR'S REPORT

To the Unitholders of TD Realty Investments:

We have examined the consolidated balance sheet of TD Realty Investments and its subsidiary as at December 31, 1974 and the consolidated statements of income and undistributed income and changes in financial position for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Trust and its subsidiary as at December 31, 1974 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Toronto, Ontario
January 13, 1975.

Deloitte, Haskins & Sells
Chartered Accountants.

CONSOLIDATED SCHEDULE OF INVESTMENT PORTFOLIO

as at December 31, 1974

SCHEDULE 1

NATURE OF INVESTMENT	Estimated Weighted Average Yield (Advanced Portion)	LOAN COMMITMENTS		
		Advanced Portion	Unadvanced Portion	Total
First Mortgage Loans:				
N.H.A. Residential	9.2%	\$ 23,726,000	\$ 837,000	\$ 24,563,000
Conventional residential	13.0%	16,897,000	19,907,000	36,804,000
Industrial	10.1%	17,840,000	925,000	18,765,000
Commercial	11.2%	32,604,000	17,777,000	50,381,000
Land development	13.9%	17,883,000	3,786,000	21,669,000
Junior Mortgage Loans:				
Land development	13.1%	15,444,000	4,425,000	19,869,000
Commercial	12.9%	8,807,000	283,000	9,090,000
Construction Loans:				
Commercial	13.4%	4,685,000	3,702,000	8,387,000
Wrap-around Loans:				
Industrial	11.2%	2,321,000	453,000	2,774,000
Commercial	10.4%	1,073,000	—	1,073,000
Land	9.9%	1,930,000	—	1,930,000
Equity Participation:				
Commercial	—	147,000	—	147,000
	11.6%	\$143,357,000	\$52,095,000	\$195,452,000

1. The mortgage loans (advanced portion) mature as follows:

1975—\$21,906,000	1978	—\$26,788,000
1976— 32,363,000	1979	— 22,931,000
1977— 23,624,000	1980 and thereafter	— 15,598,000

2. 50% of the advanced portion of loan commitments have rates which are subject to adjustments with changes in the bank prime rate, or the Trust's short-term borrowing costs.

3. \$34,125,000 of the total loan commitments carry rights to bonus interest based on profits or rentals. Average yields do not include the bonus interest provided for in these loans.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

December 31, 1974

1. TRUST

TD Realty Investments is a trust created pursuant to a declaration of trust made in Toronto, Ontario. Certain related activities are carried on by a wholly-owned subsidiary company whose accounts are consolidated in these statements.

2. FLOATING RATE SENIOR NOTE DUE 1980

On October 16, 1974, the Trust issued a floating rate senior note due 1980 which matures on October 15, 1980 and is subject to repayment in whole or in part on January 15 or July 15 of each year, commencing July 15, 1975. Interest is payable quarterly at a basic annual rate of 11.01% through January 15, 1975 and thereafter at a rate adjusted monthly to 0.49% below the immediately preceding month-end prime rate of The Toronto-Dominion Bank. The note also bears additional interest which will amortize certain issue and commission expenses incurred by TDRI Limited. These expenses, which will amount to a maximum of approximately \$416,000, will be amortized over the estimated life of the note. In 1974 \$22,000 of additional interest was paid.

3. 1972 PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE

The 1972 participating subordinated note, which matures on February 15, 1993, is unsecured and by its terms is declared to be subordinate, in certain circumstances, to future borrowings and guarantees. Interest is payable semi-annually at a fixed rate of 5.51% per annum plus participating interest at a rate of up to 4.5% per annum based upon net revenue (excluding gains or losses on dispositions) after certain deductions. In certain circumstances, the note is subject to prepayment in whole or in part.

4. TRUST UNITS

The beneficial interest provided for in the Declaration of Trust is divided into trust units without par value and the number of trust units authorized to be issued is 12,000,000. The Trust has also issued warrants which carry the right to purchase trust units on the basis of one trust unit for two warrants plus \$25 prior to the warrant expiry date August 15, 1977.

Debentures of TDRI Limited are guaranteed by the Trust, and are convertible at the option of the holder into trust units on the basis of one trust unit for each \$25 principal amount of debenture.

The following summarizes warrants and options exercised and units issued during 1974:

	TDRI Limited Debentures — Principal Amount	Number of Warrants
Outstanding as at January 1, 1974	\$34,445,000	1,775,330
Exercised during the year	919,000	3,906
Outstanding as at December 31, 1974	<u>\$33,526,000</u>	<u>1,771,424</u>
	Trust Units	
	Number	Amount
Outstanding as at January 1, 1974	1,834,535	\$41,720,000
Issued during the year	38,713	967,000
Outstanding as at December 31, 1974	<u>1,873,248</u>	<u>\$42,687,000</u>

5. ADVISORY FEE

The Trust and its subsidiary receive investment and financial advice and administrative and accounting services from the Adviser pursuant to Advisory Contracts, dated September 20, 1972 and December 18, 1973. Under these agreements, the Adviser receives a monthly fee not in excess of 1/12 of 1% of the value of the investment portfolio and amounts committed or guaranteed.

6. INCOME TAXES

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders.

The Trustees have declared a dividend to unitholders of record on December 31, 1974 of all the taxable income of the Trust for 1974, less amounts already distributed in respect of 1974. Accordingly, no provision for income taxes on the income of the Trust has been made in these statements. Income taxes have been provided on the taxable income of the subsidiary company in an amount of \$29,000 in 1974, and are included in other expenses.

7. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

In addition to the commitments disclosed in Schedule 1, the Trust, through its subsidiary, is contingently liable as a guarantor of mortgage loans amounting to \$8,382,000. As at December 31, 1974 the advanced portion is \$7,123,000.

8. EARNINGS PER TRUST UNIT

The earnings per trust unit are calculated using the weighted average number of trust units outstanding during the year. If the debentures, referred to in Note 4, had been converted as of January 1, 1974, the fully diluted 1974 earnings per trust unit would have been \$2.43. If the warrants, referred to in Note 4, had been exercised as of January 1, 1974, there would have been no further dilutive effect on the reported earnings per trust unit. For purposes of this latter determination, earnings of \$2,391,000 have been imputed at a rate of interest based on the average cost of short-term borrowings.

9. EXPENSES

Under the terms of a financing agreement, the Trust reimburses TDRI Limited for certain expenses. During 1974 these expenses amounted to \$248,000 including capital tax of \$83,000.

10. LINES OF CREDIT

The Trust, through TDRI Limited, has available unused lines of bank credit amounting to \$35,000,000 at December 31, 1974.

11. COMPARATIVE FIGURES

Certain comparative figures have been reclassified to conform to the 1974 presentation.

TD
REALTY INVESTMENTS

31 décembre 1974

1. FIDUCIE

TD Realty Investments est une fiducie créée suite à une déclaration de fiducie faite à Toronto, Ontario. Certaines activités connexes sont exploitées par une filiale, détenue à part entière, dont les comptes sont consolidés dans ces états financiers.

2. BILLET PRIORITAIRE A TAUX FLOTTANT
ECHANGEANT EN 1980

Le 16 octobre 1974, la fiducie a émis un billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980, dont l'échéance est le 15 octobre 1980, et est sujet à remboursements en tout ou en partie les 15 janvier ou 15 juillet de chaque année, et ce à partir du 15 juillet 1975. L'intérêt est payable trimestriellement au taux de base annuel de 11,01% jusqu'au 15 janvier 1975, et par la suite à un taux mensuel ajusté de 0,49% de moins que le taux préférentiel de la Banque Toronto-Dominion du mois immédiatement précédent. Le billet portera aussi un intérêt additionnel qui servira à amortir certains frais d'émission et dépenses de commissions encourus par TDRI Limited.

Ces dépenses qui s'élèveront à un maximum approximatif de \$416,000 seront amorties sur la durée estimative du billet. En 1974, \$22,000 d'intérêt additionnel ont été payés.

3. BILLET SUBORDONNE PARTICIPANT 1972

Le billet subordonné participant 1972 qui échoit le 15 février 1993 n'est pas garanti et par ses termes est subordonné, dans certaines circonstances, à des garanties et des emprunts futurs. L'intérêt est payable semi-annuellement à un taux fixe de 5,51% l'an plus les intérêts participants à un taux jusqu'à 4,5% l'an calculés sur le revenu net (excluant les gains ou les pertes sur dispositions) après certaines déductions. Dans certaines circonstances, le billet est sujet à remboursements anticipés, et ce, en tout ou en partie.

4. UNITES DE FIDUCIE

L'intérêt bénéficiaire mentionné dans la déclaration de fiducie est divisé en unités de fiducie sans valeur nominale et le nombre d'unités de fiducie autorisé est de 12,000,000. La fiducie a aussi émis des droits de souscription comportant le droit d'acheter des unités de fiducie, soit une unité de fiducie pour deux certificats plus \$25,00, avant la date d'échéance du droit de souscription, le 15 août 1977. Les débentures de TDRI Limited sont garanties par la fiducie et sont convertibles, au choix du détenteur, en unités de fiducie, soit une unité de fiducie pour chaque \$25,00 du montant en capital des débentures.

Le tableau suivant résume les options et droits de souscription exercés et les unités émises en 1974.

En circulation au		En circulation au	
1er janvier 1974	31 décembre 1974	1er janvier 1974	31 décembre 1974
Exercés durant l'année	Exercés durant l'année	Emises durant l'année	Emises durant l'année
En circulation au	En circulation au	En circulation au	En circulation au
31 décembre 1974	31 décembre 1974	31 décembre 1974	31 décembre 1974
\$34,445,000	\$33,526,000	\$42,687,000	1,873,248
1,775,330	1,771,424	\$41,720,000	38,713
Nombre de	Nombre de	Montant	Montant
TDRI Limited	Unités de fiducie		
Débentures			
Capital			
droits de			
souscription			



5. HONORAIRES DU CONSEILLER

La fiducie et sa filiale bénéficiaient de conseils d'ordre financiers et de placements ainsi que des services comptables et administratifs du conseiller, suite à des contrats datés le 20 septembre 1972 et le 18 décembre 1973. Selon ces ententes, le conseiller reçoit des honoraires mensuels n'excédant pas 1/12 de 1% de la valeur du portefeuille de placements et des montants engagés ou garantis.

6. IMPOTS SUR LE REVENU

La fiducie considère qu'elle conduit ses affaires de façon à se qualifier comme "Fiducie unitaire" et comme "Fiducie de fonds mutuels" aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada. La fiducie n'est pas imposée sur la portion de son revenu imposable qui est payée ou payable aux détenteurs d'unités.

Les fiduciaires ont déclaré un dividende, aux détenteurs d'unités enregistrés en date du 31 décembre 1974, de tout le revenu imposable de 1974 de la fiducie, moins les sommes déjà distribuées pour 1974. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur le revenu n'a été faite dans ces états financiers. Une provision pour impôts sur le revenu a cependant été calculée sur le revenu imposable de la filiale pour un montant de \$29,000 en 1974, et est présentée dans les autres dépenses.

7. ENGAGEMENTS ET PASSIFS EVENTUELS

En plus des engagements mentionnés à l'annexe 1, la fiducie, par sa filiale, est la caution de prêts hypothécaires s'élevant à \$8,382,000. Au 31 décembre 1974 la partie déboursée était \$7,123,000.

8. BENEFICES PAR UNITE DE FIDUCIE

Le nombre moyen pondéré d'unités de fiducie en circulation au cours de l'année est utilisé pour déterminer le revenu par unité de fiducie. Si les débentures, mentionnées à la note 4, avaient été converties en date du 1er janvier 1974, mentionnée à la note 4, n'aurait eu aucun effet de dilution sur le revenu par unité de fiducie déclarée. Afin de déterminer ce dernier effet de dilution, des bénéfices de \$2,391,000 ont été attribués à un taux d'intérêt basé sur le coût moyen des emprunts à court terme.

9. DEPENSES

Selon les termes d'un engagement de financement, la fiducie rembourse certaines dépenses à TDRI Limited. Pour l'exercice 1974 ces dépenses se sont élevées à \$248,000, y compris la taxe sur capital de \$83,000.

10. MARGES DE CREDIT

Au 31 décembre 1974, la fiducie, par l'entremise de TDRI Limited, avait des marges de crédit de la banque disponibles et non utilisées se chiffrant à \$35,000,000.

11. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de l'exercice 1973 ont été reclassifiés pour fin de comparaison avec ceux de l'exercice 1974.

ANNEXE CONSOLIDÉE DU PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS

31 décembre 1974

ANNEXE 1

NATURE DU PLACEMENT				ENGAGEMENTS DE PRET	
	Rendement moyen pondéré estimé (Partie déboursée)	Partie déboursée	Partie non-déboursée	Total	
Prêts en première hypothèque:	9.2%	\$ 23,726,000	\$ 837,000	\$ 24,563,000	
Résidentiels L.N.H.					
Résidentiels conventionnels	13.0%	16,897,000	19,907,000	36,804,000	
Industriels	10.1%	17,840,000	925,000	18,765,000	
Commerciaux	11.2%	32,604,000	17,777,000	50,381,000	
Aménagement de terrains	13.9%	17,883,000	3,786,000	21,669,000	
Prêts en hypothèque subordonnée:					
Aménagement de terrain	13.1%	15,444,000	4,425,000	19,869,000	
Commerciaux	12.9%	8,807,000	283,000	9,090,000	
Prêts de construction:					
Commerciaux	13.4%	4,685,000	3,702,000	8,387,000	
Prêts additionnels et de refinancement:					
Industriels	11.2%	2,321,000	453,000	2,774,000	
Commerciaux	10.4%	1,073,000	—	1,073,000	
Terrain	9.9%	1,930,000	—	1,930,000	
Titre de participation:					
Commerciaux	—	147,000	—	147,000	
	11.6%	\$143,357,000	\$52,095,000	\$195,452,000	

1. Les prêts hypothécaires (partie déboursée) viennent à échéance comme suit:

1975—\$21,906,000	1978	—\$26,788,000
1976— 32,363,000	1979	— 22,931,000
1977— 23,624,000	1980 et par la suite	— 15,598,000

2. 50% de la partie déboursée des engagements de prêts ont des taux sujets à ajustement selon les changements du taux préférentiel de la banque, ou du coût des emprunts à court terme de la fiduciaire.

3. \$34,125,000 de la totalité des engagements de prêts comportent des droits à des bonis d'intérêt basés sur les profits ou les loyers. Les rendements moyens n'incluent pas les bonis d'intérêt prévus par ces prêts.

ETAT CONSOLIDE DE L'EVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIERE

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1974
(avec les chiffres de 1973 pour fin de comparaison)

PROVENANCE DES FONDS:

Revenu net pour l'exercice	\$ 4,635,000	\$ 3,197,000
Produit de l'émission d'unités de fiducie	967,000	863,000
Produit de l'émission du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980	17,500,000	—
Remboursements en capital de l'hypothèque	31,202,000	17,834,000
Emprunts à court terme — net	27,343,000	21,861,000
Autres — net	253,000	1,910,000
Total de la provenance des fonds	81,900,00	45,665,000

UTILISATION DES FONDS:

Prêts hypothécaires et autres placements immobiliers	75,333,000	84,149,000
Dividendes	4,635,000	3,197,000
Diminution du billet subordonné participant 1972	919,000	555,000
Total de l'utilisation des fonds	80,887,000	87,901,000
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	1,013,000	(42,236,000)
ENCAISSE ET PLACEMENTS A COURT TERME AU DEBUT DE L'EXERCICE	959,000	43,195,000
ENCAISSE ET PLACEMENTS A COURT TERME A LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 1,972,000	\$ 959,000

Voir les notes aux états financiers consolidés.

RAPPORT DES VERIFICATEURS

Aux Détenteurs d'Unités de TD Realty Investments:

Nous avons examiné le bilan consolidé de TD Realty Investments et de sa filiale au 31 décembre 1974 ainsi que les états consolidés du revenu, des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages de registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugées nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la fiducie et de sa filiale au 31 décembre 1974, ainsi que les résultats de leur exploitation et l'évolution de leurs situations financières pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Toronto, Ontario
le 13 janvier 1975

Deloitte, Haskins & Sells
Comptables Agréés.

ET SA FILIALE BILAN CONSOLIDE

31 décembre 1974
(avec les chiffres de 1973 pour fin de comparaison)

ACTIF		1974	1973
Encaisse et placements à court terme	\$	1,972,000	\$ 959,000
Intérêts et autres comptes à recevoir		1,698,000	992,000
Placements – au coût – Annexe 1		143,357,000	99,226,000
TOTAL	\$147,027,000		\$101,177,000
PASSIF			
Billets à court terme	\$ 49,204,000		\$ 21,861,000
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 (Note 2)	17,500,000		—
Comptes à payer et frais courus	2,541,000		1,720,000
Frais d'engagement remboursables	104,000		204,000
Dividendes à payer	1,265,000		1,027,000
Total du passif	70,614,000		24,812,000
FONDS DE CAPITAL			
Billet subordonné participant 1972 (Note 3)	33,526,000		34,445,000
Avoir net:			
Unités de fiducie (Note 4)	42,687,000		41,720,000
Bénéfices non répartis	200,000		200,000
Total du fonds de capital	76,413,000		76,365,000
TOTAL	\$147,027,000		\$101,177,000

Au nom des fiduciaires:

R. M. THOMSON, fiduciaire
G. E. W. HEMMANS, fiduciaire

Voir les notes aux états financiers consolidés.

ETAT CONSOLIDE DU REVENU ET DES BENEFICES NON REPARTIS

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1974
(avec les chiffres de 1973 pour fin de comparaison)

REVENU:	1974	1973
Revenu de placements	\$ 14,693,000	\$ 7,271,000
Honoraires et autres revenus	455,000	202,000
Total des revenus	15,148,000	7,473,000
DEPENSES:		
Coût des emprunts à court terme	5,079,000	434,000
Intérêt sur billet prioritaire à taux flottant	428,000	—
Honoraires du conseiller (Note 5)	1,180,000	753,000
Frais d'administration des hypothèques	169,000	108,000
Honoraire de l'agent de transfert	66,000	98,000
Taxe sur capital	83,000	90,000
Honoraires et dépenses du fiduciaire	37,000	39,000
Autres (Note 6)	118,000	121,000
Total des dépenses (Note 9)	7,160,000	1,643,000
REVENU AVANT INTERET SUR BILLET SUBORDONNE PARTICIPANT	7,988,000	5,830,000
INTERET SUR BILLET SUBORDONNE PARTICIPANT	3,353,000	2,633,000
REVENU NET POUR L'EXERCICE (Note 6)	4,635,000	3,197,000
BENEFICES NON REPARTIS AU DEBUT DE L'EXERCICE	200,000	200,000
	4,835,000	3,397,000
DIVIDENDES	4,635,000	3,197,000
BENEFICES NON REPARTIS A LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 200,000	\$ 200,000
BENEFICES PAR UNITE DE FIDUCIE (Note 8)	\$ 2.48	\$ 1.76
DIVIDENDES PAR UNITE DE FIDUCIE	\$ 2.48	\$ 1.76

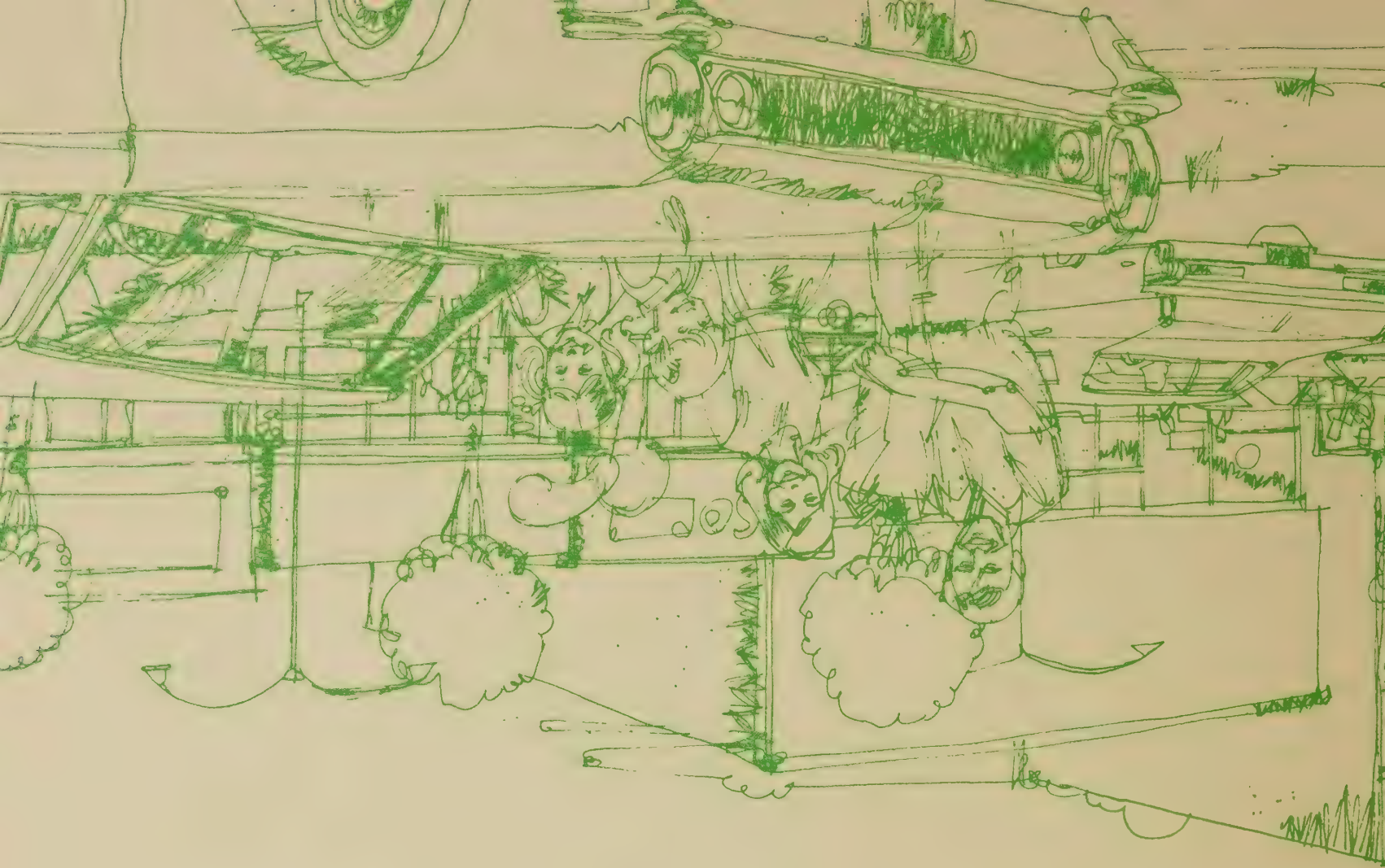
Voir les notes aux états financiers consolidés.

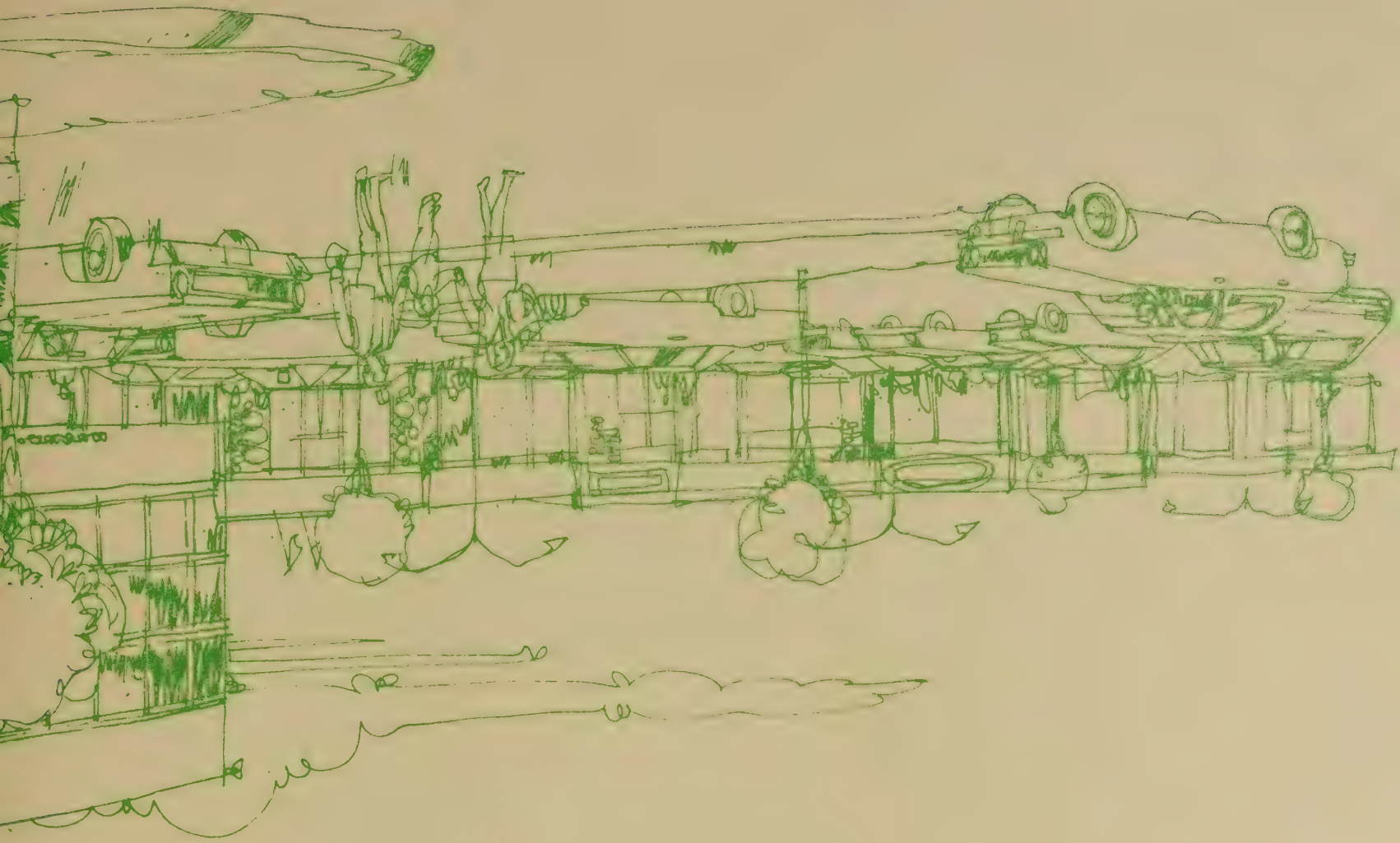
RESULTATS FINANCIERES COMPARATIFS



Revenu net pour l'exercice	\$ 4,635,000	\$ 3,197,000	\$ 553,000*
Bénéfice net par unité de fiducie	\$ 2.48	\$ 1.76	\$ 0.31*
Nombre d'unités de fiducie en circulation à la fin de l'année	1,873,248	1,834,535	1,800,000

* pour la période couvrant depuis la création le 23 juin 1972 au 31 décembre 1972.





J'ai le plaisir de constater que 1974 fut encore une année pleine de succès pour TD Realty Investments. C'est particulièrement satisfaisant quand on sait que ce succès s'est réalisé pendant une période où les marchés financiers étaient dans la tourmente.

Pendant presque tout l'exercice, les taux à court terme augmentèrent beaucoup plus rapidement et plus largement que ceux à long terme. C'est une conjoncture qui aurait pu engendrer un problème réel pour la Fiducie si celle-ci n'avait pas, déjà à ses tous débuts, adopté comme politique d'utiliser des fonds produits par le court terme, empruntant exclusivement pour le placement dans des prêts portant des taux flottants. En conséquence, l'étrangement du taux qui persista une bonne partie de 1974 eut peu d'influence sur les activités de TD Realty Investments, et au lieu d'une diminution des revenus nets (Bonifiducie) d'intérêt

exclus), comme on pouvait s'y attendre, ceux-ci augmentèrent au cours de chacun des trimestres.

A la lumière de ce qui précède, nous voudrions signaler qu'au cours de l'exercice, la Fiducie prolongea le terme de certains de ses emprunts en déplaçant \$17,5 millions de billet à court terme en un billet à taux flottant avec une échéance plus longue.

Comme l'indiquent les états financiers inclus dans ce rapport, la Fiducie a un volume important de placements qui donnent droit à un bonifiducie d'intérêt basé sur les profits. Au cours de 1974, \$167,000, soit neuf cents par unité, furent réalisés de la sorte, et nous prévoyons actuellement que ce revenu s'élèvera en 1975 à \$75,000, la totalité de cette somme étant prévue pour le premier trimestre.

Pendant l'exercice, l'ensemble des engagements de la Fiducie a augmenté de \$52 millions (\$89 millions en 1973), au cours

des six premiers mois. Ceci illustre le fait que les mois passant et les conditions économiques se détériorant, non seulement les chances pour de bons placements devinrent plus rares, mais même la politique de la Fiducie en matière de prêt devint plus sélective. Cette dernière tendance se poursuivra jusqu'à l'amélioration de la conjoncture, mais, malgré cela, nous comptons que les engagements de la Fiducie augmenteront de \$50 millions en 1975.

Alors que les conditions économiques firent de 1974 une année difficile pour les affaires, la Fiducie traversa cette période de manière très satisfaisante. Ceci n'aurait pas été possible sans le travail acharné du personnel et les excellents conseils des Fiduciaires et je voudrais saisir cette occasion pour les remercier tous de leur contribution.

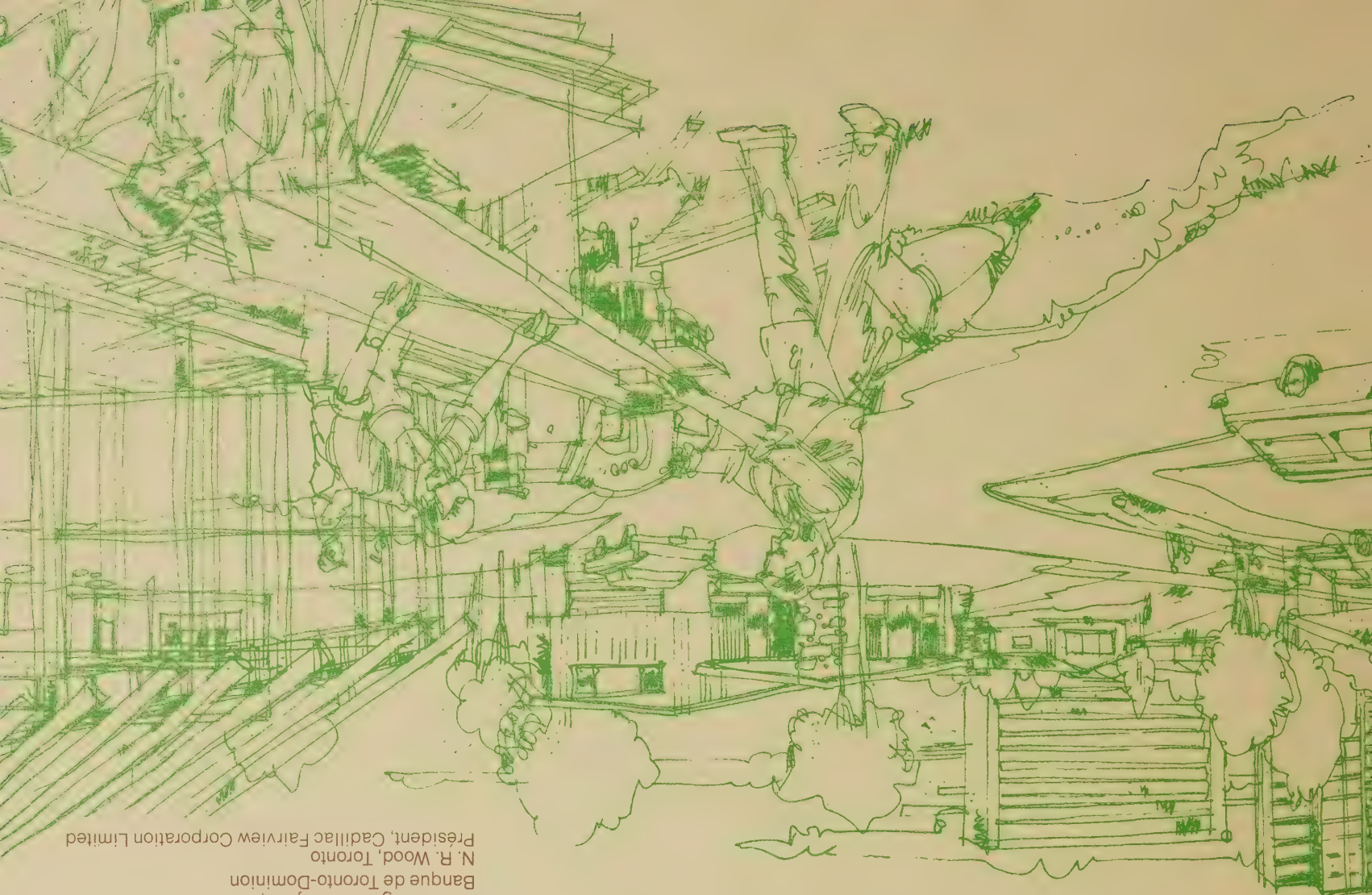
G. E. W. Hemmans
Président et Directeur général.

R. M. Thomson, Président, TD Realty Investments
Président, Banque de Toronto-Dominion
G. E. W. Hermans, Président,
Directeur général TD Realty Investments
Vice-président, Banque de Toronto-Dominion
H. C. Bentall, Vancouver
Président, The Dominion Construction
Company Limited
P. H. Davies, Toronto
Président et Directeur de Gestion,
G&B Automated Equipment Limited
A. E. Diamond, Toronto
Président et Mandataire principal,
Cadillac Fairview Corporation Limited
G. C. Gray, Toronto
Président, A. E. LePage Limited
A. B. Hockin, Toronto
Vice-président exécutif,
Banque de Toronto-Dominion
F. A. M. Huycke, Toronto
Associé, Osler, Hoskin & Harcourt,
Avocats et Avoués
C. P. Keeley, Toronto
Retraité, jusqu'au 31 décembre 1973,
Vice-président, McLeod, Young, Weir
& Company Limited
R. W. Korthals, Toronto
Vice-président, Banque de Toronto-Dominion
A. Marcil, Montréal
Président, Marcell Mortgage Corporation
W. C. Poole, Toronto
Directeur général, Banque de Toronto-Dominion
D. A. B. Steel, Toronto
Associé, Borden & Elliot, Avocats et Avoués
C. L. Townend, Toronto
Directeur général adjoint,
Banque de Toronto-Dominion
N. R. Wood, Toronto
Président, Cadillac Fairview Corporation Limited

R. M. Thomson, Président
G. E. W. Hermans,
Président et Directeur général
T. G. O'Connor, Secrétaire
N. R. Roth, Trésorier
C. J. Woodward, Vérificateur
W. G. Aberdein, Directeur
M. L. Wales, Directeur

Financement d'achat avec bail au vendeur -
La Fiducie est prête à acheter des propriétés qu'elle relouera à bail au vendeur à des conditions de location étant suffisantes pour amortir, en premier lieu, le coût de l'acquisition et procurer un rapport acceptable sur le placement. Les locations sont normalement basées sur un intérêt fixe, mais il est possible d'inclure une disposition prévoyant de revoir périodiquement les conditions de location. Ces transactions comportent parfois une option d'achat offrant à la Fiducie un bonus au lieu des valeurs résiduelles de l'immeuble.

Placements d'actions immobilières - La Fiducie recherche des placements d'actions dans des projets immobiliers présentant des possibilités de rapport intéressantes. Les modalités de paiement de chaque prêt sont faites sur mesure pour s'adapter aux circonstances concomitantes. La note de la politique de placement de la Fiducie est sa force de création et les agents du Conseil en charge des placements de la Fiducie ont les qualités nécessaires pour s'en acquitter et en inciter les saires à d'autres tant par l'exemple que la formation. Le succès progressant de la Fiducie dépendra, en grande partie, de la disponibilité d'un personnel capable et créatif. La formation de telles personnes est un de nos objectifs.



L'objectif de TD Realty Investments est d'établir un portefeuille d'hypothèques et de faire des placements immobiliers pour ses détenteurs d'unités qui répondront à trois conditions fondamentales: 1) fiabilité, 2) un bon taux de remboursement et 3) plus-value du capital à long terme. L'expérience nous a montré que le meilleur facteur pour satisfaire à tous ces critères est la diversification. A ce point de vue, la Fiducie est dans une position privilégiée ayant pour Conseil la banque de Toronto-Dominion qui, en vertu des 860 succursales et plus, qu'elle possède à travers le Canada et grâce aux connaissances de son personnel, fournit une énorme force de production pour toutes les affaires de prêt en tous genres et partout. Ces services continueront à être utilisés à plein pour développer les intérêts de la Fiducie. Au 31 décembre 1974, l'ensemble des engagements de prêts de la Fiducie était réparti géographiquement de la façon suivante: Québec 11.9%, Ontario 62.8%, Les Prairies 4.9%, Colombie-britannique 19.4% et étranger 1.0%. Ce qui suit est un exemple du genre de prêts et d'investissements que recherche la Fiducie.

Hypothèques sur les résidences - Pour satisfaire au besoin national de développer les habitations, la Fiducie désire que les hypothèques sur les résidences conservent une place importante dans le portefeuille. Ces prêts peuvent être: soit des prêts L.N.H. assurés par le gouvernement, soit des prêts à hypothèques courantes sur des habitations familiales simples ou multiples de tous genres.

Prêts à hypothèques sur les propriétés de rapport - Les prêts seront établis pour fournir le financement d'hypothèques permanentes sur une gamme étendue de propriétés commerciales et industrielles telles que les centres d'achat, les édifices de bureaux, les entrepôts, les usines de fabrication et les hôtels. Ces investissements seront garantis d'abord par des hypothèques sur la propriété avec des rapports prêt-valeur allant normalement jusqu'à 75%, mais les rapports supérieurs à ce montant seront examinés pour savoir si le supplément est assuré; la responsabilité financière des parties concernées est incontestable, ou bien la propriété elle-même a des caractéristiques particulières qui tendent à augmenter sa valeur à long terme.

Prêts d'aménagement à hypothèque - Prêts à court terme faits pour faciliter le financement obtenu satisfaction, les lots peuvent être mis sur le marché en un court terme et il existe un

Prêts de construction à hypothèque - Conjointement avec le Conseil de la Fiducie et d'autres parmi les principaux organismes de prêt TD Realty Investments participe activement aux prêts de construction dans de nombreux domaines d'exploitation y compris les propriétés résidentielles, commerciales et industrielles.

Prêts complémentaires - C'est un financement hypothécaire à court terme pour les projets terminés et il a été conçu pour laisser au promoteur un temps suffisant pour mettre en bail les locaux et faire un financement à long terme basé sur des valeurs économiques plutôt que sur le coût.

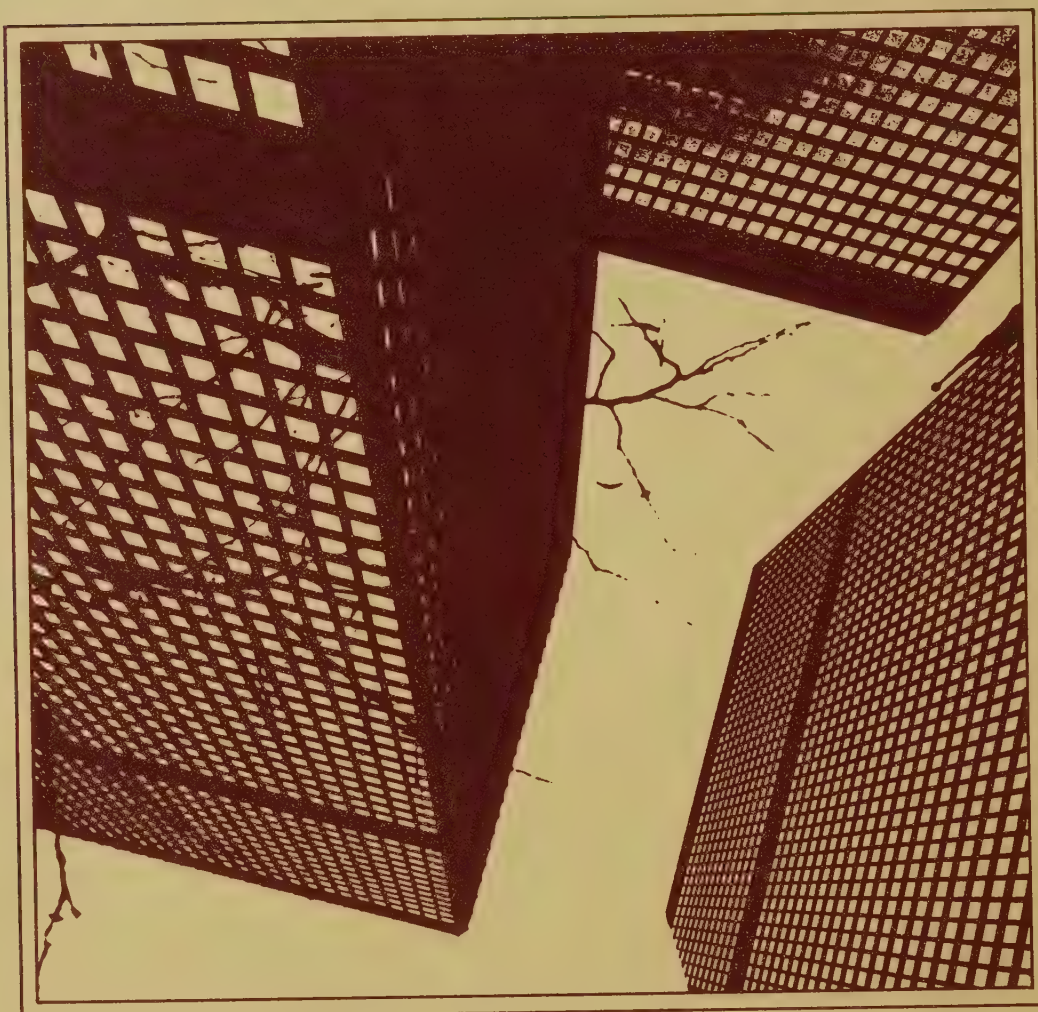
Prêts additionnels et de refinancement - La Fiducie est disposée à investir dans des prêts additionnels et de refinancement quand la valeur d'une propriété justifie l'apport d'un prêt additionnel sous réserve d'une hypothèque antérieure non payée et quand il n'est pas possible ni souhaitable de retirer la première hypothèque. Le montant principal du prêt additionnel et de refinancement est égal au solde restant à payer de la première hypothèque plus la somme nouvellement requise. Normalement, en tant que détenteur de l'hypothèque additionnelle, la Fiducie s'occuperait du recouvrement des échéances restantes de la première hypothèque. De tels prêts offrent aux propriétaires de biens hypothéqués, un financement additionnel basé sur les valeurs présentes des immeubles et fournissent à la Fiducie un taux de rapport intéressant pour son placement.



CONSEIL: LA BANQUE DE TORONTO-DOMINION

TD REALTY INVESTMENTS

RAPPORT ANNUEL 1974



Second Quarter Report to Unitholders

During the quarter ended June 30, 1974, the Trust committed \$18 Million in new loans. While this is slightly below the average for the preceding periods, it reflects the Trust's lending policy which, in response to current monetary conditions, has become progressively more selective.

The past quarter is the first in which higher borrowing costs had a noticeable effect on earnings. The Trust's investments increased by more than \$8 Million over the first quarter of the year, and average yield by seven-tenths of a percentage point. The higher revenue that this produced was to a large extent offset by increases in the cost of borrowed funds, up 1.22 percentage points. The net result was that income for the quarter, excluding bonus interest, increased only 2.75% over the previous three months.

Since the turn of the year money markets have been volatile, and in such a climate we hesitate to make forecasts. However, there has recently been evidence of a return to stability, and on the strength of this we expect that we will be able to maintain, and probably improve upon, the current dividend rate through the balance of the year.

G. E. W. Hemmans, *President and General Manager*

CONSOLIDATED SCHEDULE OF INVESTMENT PORTFOLIO

as at June 30, 1974

Nature of Investment	Estimated Weighted Average Yield (Funded Portion)	Loan Commitments		
		Funded Portion	Unfunded Portion	Total
First Mortgage Loans:				
N.H.A. residential	9.1%	\$ 21,503,000	\$ 3,313,000	\$ 24,816,000
Conventional residential	12.6%	12,618,000	19,849,000	32,467,000
Industrial	10.0%	16,477,000	2,105,000	18,582,000
Commercial	10.7%	25,156,000	18,556,000	43,712,000
Land development	12.9%	11,801,000	3,376,000	15,177,000
Junior Mortgage Loans:				
Land development	14.1%	14,305,000	11,330,000	25,635,000
Commercial	12.4%	8,882,000	1,378,000	10,260,000
Construction Loans:				
Commercial	12.0%	10,818,000	6,395,000	17,213,000
Wrap-around Loans:				
Industrial	11.1%	2,198,000	208,000	2,406,000
Commercial	10.4%	1,077,000	—	1,077,000
Land	10.1%	1,900,000	—	1,900,000
Equity Participation:				
Commercial	—	147,000	—	147,000
	<u>11.3%</u>	<u>\$126,882,000</u>	<u>\$ 66,510,000</u>	<u>\$193,392,000</u>

1. The funded portion of loan commitments mature as follows:

1974—\$ 8,321,000	1976—\$26,581,000	1978	—\$27,517,000
1975— 10,903,000	1977— 20,880,000	1979 and thereafter—	32,533,000

2. 41% of the funded portion of loan commitments have rates which are subject to adjustments with changes in the bank prime rate.

3. \$32,125,000 of the total loan commitments carry rights to bonus interest based on profits or rentals. Average yields do not include the bonus interest provided for in these loans.

Consolidated Balance Sheet (unaudited)

AS AT JUNE 30, 1974 (with comparative figures as at June 30, 1973)

	1974	1973
Assets:		
Cash and short-term investments	\$ 314,000	\$ 6,228,000
Interest and other receivables	1,342,000	648,000
Investments—at cost	126,882,000	71,293,000
TOTAL	\$128,538,000	\$ 78,169,000
Liabilities:		
Short-term notes payable	\$ 48,476,000	\$ —
Accounts payable and accrued expenses	2,254,000	1,116,000
Refundable commitment fees	286,000	235,000
Dividends payable	—	720,000
Total liabilities	51,016,000	2,071,000
Capital Funds:		
1972 participating subordinated note	33,576,000	35,000,000
Equity:		
Trust units (outstanding 1974—1,871,176; 1973—1,800,000)	42,636,000	40,856,000
Undistributed income	1,310,000	242,000
Total capital funds	77,522,000	76,098,000
TOTAL	\$128,538,000	\$ 78,169,000

On behalf of the Board—R. M. Thomson, *Trustee*; G. E. W. Hemmans, *Trustee*

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1. The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders.
2. Earnings per trust unit are calculated using the weighted average number of trust units outstanding during the period. Conversion of warrants and TDRI Limited debentures outstanding would have had no material dilutive effect on the reported earnings per trust unit.
3. On July 11, 1974 the Trustees declared a dividend of 60¢ per unit payable on August 9, 1974 to unitholders of record on July 19, 1974.

Consolidated Statement of Income and Undistributed Income (unaudited)

	FOR THE THREE MONTHS ENDED JUNE 30		FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30	
	1974	1973	1974	1973
INCOME:				
Income from investments	\$3,447,000	\$1,631,000	\$6,567,000	\$2,983,000
Fees and other income	83,000	42,000	226,000	68,000
Total income	<u>3,530,000</u>	<u>1,673,000</u>	<u>6,793,000</u>	<u>3,051,000</u>
EXPENSES:				
Short-term borrowing costs	1,246,000	—	1,995,000	—
Advisory fee	325,000	164,000	638,000	276,000
Mortgage servicing fee	42,000	28,000	75,000	48,000
Transfer agent fees	14,000	31,000	33,000	74,000
Capital tax	19,000	9,000	33,000	18,000
Trustee fees and expenses	10,000	12,000	19,000	20,000
Other	41,000	42,000	100,000	59,000
Total expenses	<u>1,697,000</u>	<u>286,000</u>	<u>2,893,000</u>	<u>495,000</u>
INCOME BEFORE INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	1,833,000	1,387,000	3,900,000	2,556,000
INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	786,000	631,000	1,667,000	1,164,000
NET INCOME FOR THE PERIOD	<u>1,047,000</u>	<u>756,000</u>	<u>2,233,000</u>	<u>1,392,000</u>
UNDISTRIBUTED INCOME AT BEGINNING OF THE PERIOD	1,386,000	206,000	200,000	200,000
	<u>2,433,000</u>	<u>962,000</u>	<u>2,433,000</u>	<u>1,592,000</u>
DIVIDENDS	1,123,000	720,000	1,123,000	1,350,000
UNDISTRIBUTED INCOME AT END OF THE PERIOD	<u>\$1,310,000</u>	<u>\$ 242,000</u>	<u>\$1,310,000</u>	<u>\$ 242,000</u>
EARNINGS PER TRUST UNIT	<u>56¢</u>	<u>42¢</u>	<u>\$1.20</u>	<u>77¢</u>

Consolidated Statement of Changes in Financial Position (unaudited)

FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 1974 (with comparative figures for the six months ended June 30, 1973)

	1974	1973
SOURCE OF FUNDS:		
Net income for the period	\$ 2,233,000	\$ 1,392,000
Proceeds from issue of trust units	916,000	—
Mortgage principal re-payments	11,661,000	2,531,000
Short-term borrowings	26,615,000	—
Total funds provided	<u>41,425,000</u>	<u>3,923,000</u>
APPLICATION OF FUNDS:		
Mortgage loans and other real estate investments	39,317,000	40,913,000
Dividends	1,123,000	1,350,000
Reduction of 1972 participating subordinated note	869,000	—
Other (net)	761,000	(1,373,000)
Total funds applied	<u>42,070,000</u>	<u>40,890,000</u>
DECREASE IN FUNDS AVAILABLE FOR INVESTMENT	645,000	36,967,000
FUNDS AVAILABLE FOR INVESTMENT AT BEGINNING OF THE PERIOD	959,000	43,195,000
FUNDS AVAILABLE FOR INVESTMENT AT END OF THE PERIOD	<u>\$ 314,000</u>	<u>\$ 6,228,000</u>

Officers and Trustees

R. M. Thomson, President,
Chairman of the Board and Trustee Toronto Dominion Bank

G. E. W. Hemmans, Vice-President,
President and General Manager Toronto Dominion Bank
and Trustee

T. G. O'Connor, Assistant Secretary,
Secretary Toronto Dominion Bank

N. R. Roth, Comptroller,
Treasurer Toronto Dominion Bank

C. J. Woodward,
Comptroller

H. C. Bentall, President, The Dominion
Trustee, Vancouver Construction Company Limited

P. H. Davies, President and Chief
Trustee, Toronto Operating Officer, G&B
Automated Equipment Limited

A. E. Diamond, Chairman and Chief Executive
Trustee, Toronto Officer, Cadillac Fairview
Corporation Limited

G. C. Gray, President, A. E. LePage
Trustee, Toronto Limited

A. B. Hockin, Executive Vice-President,
Trustee, Toronto Toronto Dominion Bank

F. A. M. Huycke, Partner, Osler, Hoskin &
Trustee, Toronto Harcourt, Barristers and
Solicitors

C. P. Keeley, Retired, until December 31,
Trustee, Toronto 1973, Vice-Chairman,
McLeod, Young, Weir &
Company Limited

R. W. Korthals, Vice-President,
Trustee, Toronto Toronto Dominion Bank

A. Marcil, President, Marcil Mortgage
Trustee, Montreal Corporation

W. C. Poole, General Manager,
Trustee, Toronto Toronto Dominion Bank

D. A. B. Steel, Partner, Borden & Elliot,
Trustee, Toronto Barristers and Solicitors

C. L. Townend, Assistant General Manager,
Trustee, Toronto Toronto Dominion Bank

N. R. Wood, President, Cadillac Fairview
Trustee, Toronto Corporation Limited

AR09

**TD REALTY
INVESTMENTS**

**Advised by
The Toronto-Dominion Bank**

**REPORT FOR THE SECOND QUARTER
ENDED JUNE 30, 1974**

P.O. Box 143
Toronto-Dominion Centre
Toronto, Ontario
M5K 1H1